

החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

מכרז פומבי מס' 14/2024

לניהול והפעלת מזנון

במבנה "בית הבאר" ברח' השחם 34 בפתח תקווה

החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

מכרז פומבי מס' 14/2024

1. החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות לשכירת מבנה "בית הבאר" בשטח של כ-40 מ"ר ברח' ברח' השחם 34 בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו-"המבנה" או "בית הבאר"), וניהול והפעלת מזנון במבנה, והכל בהתאם לכל תנאי ומסמכי ההזמנה.
2. בית הבאר הנו מבנה לשימור. מבנה הבאר הישנה הוקם בתחילת שנות ה-30 של המאה ה-20, על באר פרטית שסיפקה מים לפרדס הסמוך. המבנה בן קומה אחת המורכבת מחלל מרכזי מלבני מאורך בו יושבת הבאר בקצה הצפוני שלו ומוקפת בקיר מעוגל, כמסומן בתשריט המצורף **בנספח א'** לחוזה השכירות המהווה חלק ממסמכי המכרז. בכוונת החברה כי הזוכה במכרז יפעיל בבית הבאר מזנון תוך שילובו בקונספט הפעלתו להיסטוריית המקום.
3. החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה, הסמיכה את החברה לפרסם את ההזמנה דנן, ולהתקשר עם המציע שייבחר.
4. על מנת להשתתף במכרז על כל משתתף לשלם דמי השתתפות במכרז בסך של 500 ₪, כולל מע"מ, אשר לא יוחזרו, אותם ניתן לשלם במשרדי החברה, בין השעות 08:30-15:00. ניתן לעיין ולהוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של החברה בכתובת www.ptcom.co.il.
5. סיור משתתפים אינו חובה ייערך במועד ובמיקום המפורטים בטבלה בסעיף 9 להלן.
6. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי ההזמנה, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 9 להלן**.
7. את ההצעות במעטפות ההזמנה, יש לשלשל, במסירה אישית [לא לשלוח בדואר] **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 9 להלן**, בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה. בסמוך לאחר המועד הנ"ל, תתקיים במשרדי החברה ישיבה לפתיחת מעטפות ההצעות בהשתתפות נציגי המציעים. כל מציע רשאי להיות נוכח בעת פתיחת ההצעות ורישום מסמכי ההצעות.
8. בחירת ההצעה הזוכה תעשה בהתאם ובכפוף לכל תנאי ההזמנה.
9. טבלת נתוני ההזמנה:

מועד סיור משתתפים (אינו חובה)	יום ראשון 24/11/2024 בשעה 12:00
מיקום סיור משתתפים	רחוב השחם 34 בפתח תקווה
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	יום שלישי 3/12/2024 עד השעה 12:00
מועד אחרון להגשת ההצעות	יום ראשון 15/12/2024 עד השעה 14:00
תוקף ערבות הצעה	1/4/2024
סכום ערבות הצעה	₪ 5,000

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

מסמכי המכרז

מסמך א' – תנאים כלליים (להלן: "ההזמנה")

- נספח א' – טופס ההצעה והצהרת המשתתף.
- נספח ב' – נוסח כתב ערבות בנקאית למכרז.
- נספח ג' – אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה, ככל שהמציע הנו תאגיד.
- נספח ד' – תצהיר הוכחת ניסיון המציע.
- נספח ה' – הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע.
- נספח ו' – התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז.
- נספח ז' – תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים.
- נספח ח' – תצהיר בדבר העדר הרשעה בפלילים.
- נספח ט' 1 – ככל שהמציע הנו תאגיד - נוסח אישור רו"ח בנוגע להערת עסק חי.
- נספח ט' 2 – נוסח אישור רו"ח לעמידה בתנאי הסף.
- נספח י' – תצהיר עסק בשליטת אישה.

מסמך ב' – חוזה השכירות (להלן: "החוזה")

- נספח א' – תשריט.
- נספח ב' – נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ב' 1 – אישור ביטוח עבודות השוכר.
- נספח ב' 2 – אישור ביטוחי הקבע של השוכר.
- נספח ג' – נספח ערבות בנקאית.
- נספח ד' – נוסח הודעה על מועד מסירת החזקה.
- נספח ה' – כתב התחייבות של שוכר משנה.
- נספח ו' – תכנית הפעלה.
- נספח ז' – נוסח הרשאה לחיוב חשבון.

מסמך א'

החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

תנאים כלליים למכרז

1. כללי

- 1.1 החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות לשכירת מבנה "בית הבאר" בשטח של כ-40 מ"ר ברח' השחם 34 בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו-"המבנה" או "בית הבאר" או "המושכר"), וניהול והפעלת מזנון במבנה (להלן: "המזנון"), והכל בהתאם לכל תנאי ומסמכי ההזמנה.
- 1.2 בית הבאר הנו מבנה לשימור. מבנה הבאר הישנה הוקם בתחילת שנות ה-30 של המאה ה-20, על באר פרטית שסיפקה מים לפרדס הסמוך. המבנה בן קומה אחת המורכבת מחלל מרכזי מלבני מאורך בו יושבת הבאר בקצה הצפוני שלו ומוקפת בקיר מעוגל, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה השכירות (מסמך ב'). בכוונת החברה כי הזוכה במכרז יפעיל בבית הבאר מזנון תוך שילובו בקונספט הפעלתו להיסטוריית המקום.
- 1.3 החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במקרקעין ובמושכר, הסמיכה את החברה לפרסם את ההזמנה דנן, ולהתקשר עם המציע שייבחר.
- 1.4 הזוכה יידרש לשלם לחברה דמי שכירות חודשיים (כפי שיוצעו על ידו במכרז, כמובהר להלן) בגין הזכויות שיקבל במבנה, בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.
- 1.5 בכוונת החברה לבצע במבנה הבאר עבודות שיפוץ, שימור וכן עבודות פיתוח חוץ (להלן: "עבודות השיפוץ של החברה") ובכוונתה לפרסם מכרז לביצוע עבודות השיפוץ כאמור. המבנה יימסר לזוכה כשהוא מוכן עד לרמת מעטפת, ובכלל זה תשתית (עד קו מבנה) של חשמל, מים וביוב.
- 1.6 החברה אינה מתחייבת למועד בו תסתיימנה עבודות השיפוץ של החברה ו/או למועד בו תתקבל תעודת גמר למבנה. על כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והמשתתפים מתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בקשר לכך.
- 1.7 מודגש, כי כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ ו/או כל עבודה אחרת ו/או נוספת אשר תידרש במבנה תעשה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של הזוכה, לרבות הגדלת חיבור החשמל (להלן: "עבודות ההתאמה של הזוכה"), ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה של הזוכה, והכל כמובהר גם בסעיף 13 להלן.
- 1.8 מובהר כי לזוכה לא תינתן בלעדיות להפעלת עסק לממכר מזון ושתיה בסביבת המבנה ועל כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.

- 2.1. לזוכה תינתן זכות שכירות במבנה, הכל על-פי כל התנאים המפורטים בחוזה השכירות שצורף למסמכי הזמנה זו כמסמך ב' (לעיל ולהלן: "החוזה" או "חוזה השכירות").
- 2.2. זכות השכירות מושא הזמנה זו מתייחסת אך ורק למטרת השכירות - הפעלת מזנון - ואין בהרשאה מושא הליך זה כדי להקנות לשוכר זכות כלשהיא בכל שטח אחר שאינו שטח המושכר (על כל הצמוד לו ובכפוף לאישור רישוי עסקים) לגביו זכה ו/או לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר.
- 2.3. על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המושכר ואפשרויות הניצול של המושכר ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על המושכר, לרבות בנושאי היתרים ורישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיוצא באלה, ואין באמור לעיל ולהלן לגרוע מאחריותו זו של המציע.
- 2.4. הזוכה יהא רשאי להפעיל את המזנון בהתאם לתנאי רישיון עסק תקפים ומאושרים ו/או כל רישיון והיתר אחרים הנדרשים על פי דין. כן מתחייב הזוכה לפעול בתיאום עם העירייה, בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שיידרשו והאמור יבוצע על חשבונו ובאחריותו בלבד של הזוכה.
- 2.5. על המציעים לצרף להצעתם תכנית הפעלה שתכלול את מתווה ותפיסת 'קונספט' ניהול המזנון, התפריט המוצע (מנות/משקאות מוצעים ומחירים לציוד), לוחות זמנים ופרטים חיוניים נוספים, והכל בכפוף לחוקי העזר העירוניים ובכפוף לכל דין (להלן: "תכנית הפעלה"). המציעים נדרשים להתייחס בתכנית ההפעלה להיסטוריית מבנה הבאר אשר יעבור שימור (למשל באמצעות עיצוב, תמונות, תפריט, פעילות מבקרים בבאר ואמצעים נוספים אשר יחברו את הפעלת המזנון להיסטוריית המקום).
- יובהר כי שמורה לחברה הזכות לבקש הבהרות ו/או השלמות נתונים מהמציע ביחס לתוכנית ההפעלה שיצרף להצעתו וכן לפסול הצעה אשר תוכנית ההפעלה שצורפה לה, הוגשה כשהיא אינה תואמת את דרישות המכרז ו/או את צרכי העירייה ו/או את הוראות חוקי העזר העירוניים ו/או את הוראות הדין ו/או כשהיא עמומה או אינה מפורטת דיה.
- הזוכה במכרז יידרש להפעיל את המזנון בהתאם לתכנית ההפעלה, כפי שתאושר על ידי החברה.
- 2.6. על הזוכה לעמוד במלוא התחייבויותיו בחוזה (מסמך ב'), ללא כל תלות בהיקף הכנסותיו מהפעלת המזנון.

3. תקופת השכירות

- 3.1. תקופת השכירות הראשונית במבנה תהא לתקופה בת 4 (ארבע) שנים ו- 11 חודשים, החל ממועד המסירה כהגדרתו בחוזה השכירות (להלן: "תקופת השכירות הראשונה"), בכפוף לקיום כל ההתחייבויות המקודמות של הזוכה לפי תנאי המכרז ולקבלת כל האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הזוכה לפי חוזה השכירות במלואן ובמועדן.
- 3.2. מובהר בזאת, כי בכוונת החברה לפעול להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 5 שנים שתופעל לפי בחירת הזוכה ('אופציה') וכן לתקופות נוספות לאחר מכן, שתוארכנה לפי בחירת החברה, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין ובהם אישור מועצת העיר פתח תקוה. החברה אינה אחראית כלפי הזוכה אם האישורים הסטטוטוריים לא יתקבלו, מכל סיבה שהיא, והזוכה מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם אם יוחלט שלא לדון בבקשת הארכת ההסכם ו/או לא יתקבלו האישורים - מכל סיבה שהיא.

- 3.3 בכפוף לקבלת האישורים הנ"ל ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הזוכה לפי חוזה השכירות במלואן ובמועדן, לזוכה תהא האופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה לתקופת שכירות נוספת בת 5 (חמש) שנים (להלן: "תקופת השכירות השנייה").
- 3.4 כמו כן, בכפוף לקבלת כל האישורים הנ"ל, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וככל שהשוכר יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, עד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה (להלן: "תקופת/ות השכירות הנוספת/ות")

4. תנאי סף

- רשאים להשתתף בהליך זה** מציעים העונים על כל התנאים האמורים במסמכי ההזמנה במועד הגשת ההצעות, ובכלל זה (ומבלי לגרוע מכל יתר התנאים) העונים גם על כל תנאי הסף שלהלן:
- 4.1 המציע הנו בעל ניסיון של לפחות שנה, משנת 2020 ואילך, בהפעלת לפחות עסק אחד בתחום ההסעדה. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד - הכוונה היא לניסיונו של התאגיד המציע ולא של בעלי התפקידים בתאגיד או של מי מטעמו.
- 4.2 המחזור הכספי הממוצע של המציע, בגין הפעלתו עסק/ים בתחום ההסעדה במהלך השנים 2021-2023, עומד על לפחות 500,000 ש"ח (לא כולל מע"מ).
- 4.3 אין חשש לקיומו של המציע כ"עסק חי" - במידה והמציע תאגיד.
- 4.4 המשתתף צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי הזמנה זו.
- 4.5 המשתתף מנהל ספרים כדיון.
- 4.6 עד למועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום) וכן המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה בהליך זה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- 4.7 המשתתף עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.
- 4.8 המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף לא הורשע בפלילים ב-7 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו להזמנה זו בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף, או לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית נגד המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף, הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף.
- 4.9 הצעת המשתתף תוגש על ידי אישיות משפטית אחת בלבד. כל המסמכים הנדרשים בהזמנה, לרבות הערבות הבנקאית ושאר האישורים הנדרשים, יהיו על שם המשתתף בהזמנה. לא תתקבלנה התאגדויות ו/או שותפויות שנוצרו לצורך ההשתתפות בהליך זה.

- 5.1. הצעת המחיר של המשתתף תהא סכום דמי השכירות החודשיים (בשקלים חדשים), ללא מע"מ, שיציע המשתתף לשלם לחברה עבור קבלת זכות השכירות במזנון (להלן: "דמי השכירות"), כאשר הצעת המשתתף לא תפחת מדמי השכירות חודשיים מינימליים בסך של 8,000 ש"ח (להלן: "דמי השכירות החודשיים המינימליים"). החברה תהא רשאית לפסול הצעה הכוללת דמי שכירות חודשיים נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים האמורים לעיל.
- מודגש, כי דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידי הזוכה בפועל יהיו בסכום דמי השכירות החודשיים כפי שהוצעו על ידי הזוכה במכרז או בסכום השווה ל- 7% (שבעה אחוזים) מסכום הכנסותיו של הזוכה בפועל מהפעלת המזנון, לפי הגבוה מביניהם.**
- על המשתתף למלא בדיו כחול בטופס הצהרת המשתתף והצעת המחיר בלבד (המצ"ב כנספח א') את דמי השכירות המוצעים על ידו בגין כל אחד מן המבנים.
- 5.2. מובהר, כי לדמי השכירות המוצעים יתווסף מע"מ כדין.
- 5.3. סכום דמי השכירות יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן, ויעודכן ב-1 לינואר של כל שנת שכירות. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השכירות לא יופחתו.
- 5.4. בתחילת תקופת השכירות השנייה (כהגדרתה לעיל) של המושכר (ככל שתהא תקופת שכירות שנייה – בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים ומימוש האופציה על ידי הזוכה, כאמור לעיל), יעודכנו דמי השכירות למשך תקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש השכירות האחרון לתקופת השכירות הראשונה.
- 5.5. בתחילת כל תקופת שכירות נוספת מעל לתקופת השכירות השנייה (כהגדרתה לעיל), ככל שתמומש האופציה על ידי החברה (בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים) ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים.
- 5.6. הזוכה לא יהיה זכאי לכל תמורה מהעירייה ו/או מהחברה בגין הפעלת בית הקפה/מסעדה והקיוסק נשוא מכרז זה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העובדה שהעירייה הינה הבעלים של המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.
- 5.7. כל העלויות בגין ניהול והפעלת המושכר (כגון: ארנונה, חשמל, מים, אחזקת המבנים, וכדומה) יחולו על הזוכה בלבד לרבות תשלומי המיסים, היטלים ו/או תשלומים מכל סוג שהוא, שיחולו על המושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר, כי תשלומי ארנונה ישולמו לעירייה על ידי הזוכה, בהתאם לתעריפי הארנונה שיחולו על המושכר.
- 5.8. הזוכה יהיה אחראי לתיקון כל ליקוי ו/או תקלה ו/או נזק במושכר מכל סוג שהוא על חשבונו ואחריותו הבלעדיים.
- 5.9. ההצעה תהא בתוקף עד לתקופה של 120 ימים מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, אולם לחברה תהא הזכות להאריך את תקופת ההצעה לתקופה נוספת של עד 60 ימים.

המשתתף יצרף להצעתו גם את המסמכים והאישורים הבאים :

- 6.1. ערבות בנקאית, אוטונומית, ברת פירעון עם דרישה ראשונה בסך **הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**. הערבות שתוצא לבקשת המשתתף בנוסח המצ"ב **כנספח ב'** ולפקודת החברה, ותהיה בתוקף עד המועד **הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**, וזאת להבטחת קיום תנאי ההזמנה.
- אי המצאת הערבות, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות בחודשיים נוספים והמשתתף מתחייב במקרה של דרישה, כאמור, להאריך את תוקף הערבות. משתתף שלא יאריך את הערבות תיפסל הצעתו.
- החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי ההזמנה.
- החברה תחזיר למציע אשר לא זכה בהליך את הערבות, עד לא יאוחר ממועד חתימת חוזה השכירות עם הזוכה.
- 6.2. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו-1976, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.4 לעיל.
- 6.3. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.4 לעיל.
- 6.4. המציע יצרף תעודת עוסק מורשה כדין. ככל שהמציע הנו תאגיד יצרף המציע תדפיס עדכני מרשם החברות (או מרשם השותפויות, לפי עניין), אישורים מתאימים לגבי רישום התאגיד, לרבות: תעודת התאגדות ותזכיר/תקנון, וכן אישור לגבי שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם, בהתאם ל**נספח ג' להזמנה**.
- 6.5. תצהיר ניסיון המשתתף **בנוסח נספח ד'** לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סעיף 4.1 לעיל וכן פירוט ניסיון נוסף (מעבר לנדרש בתנאי הסף) לצורך קביעת ניקוד איכות ההצעה של המציע.
- 6.6. הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים בנוסח **נספח ה' להזמנה**.
- 6.7. התחייבות לאי תיאום הצעות בנוסח המצ"ב **כנספח ו'**.
- 6.8. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.5 ו-4.6 לעיל.
- 6.9. תצהיר היעדר הרשעה בפלילים בנוסח המצ"ב **כנספח ח'**, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.7 לעיל.
- 6.10. אישור רו"ח, לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי סעיף 4.2 לעיל, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'1**.
- 6.11. אישור רו"ח, לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי סעיף 4.3 לעיל, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'2**.
- 6.12. על מציע העונה על הדרישות של תקנות העיריות (מכרזים)(תיקון), התשע"ו-2016 (להלן: "**התיקון לתקנות העיריות**"), לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש אישור ותצהיר בנוסח המצ"ב **כנספח י'** לפיו העסק הוא בשליטת אישה (על משמעותם של המונחים: "עסק"; "עסק בשליטת אישה"; "אישור"; ו"תצהיר" ראה התיקון לתקנות העיריות).

על פי התיקון לתקנות העיריות, לאחר שקלול התוצאות, אם קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה של העסק בשליטת אישה כזוכה במכרז ובלבד שצורף לה בעת הגשתה, אישור ותצהיר כאמור לעיל

6.13. תכנית ההפעלה המוצעת על ידי המציע להפעלת המזנון, כנדרש בסעיף 2.5 לעיל.

6.14. קבלה על תשלום דמי ההשתתפות במכרז, כנדרש בעמוד 2 למסמכי המכרז.

6.15. כל מסמכי המכרז, חתומים על ידי המציע, בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.

6.16. פרוטוקול מפגש המציעים וכן כל הודעות העדכון שפורסמו (ככל שפורסמו) חתומים על ידי המציע.

7. הוצאות ותנאים מיוחדים

כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות בהליך זה תחולנה על המשתתף.

8. בדיקות מוקדמות

המשתתפים נדרשים לבדוק את כל התנאים ואת הדרישות לקבלת רישיון עסק ולקבלת אישורי משרד הבריאות הנדרשים לצורך פתיחת המזנון ועמידתם בהם, וזאת בטרם יגישו את הצעתם, ועליהם להגיש את הצעתם, לאחר שהם בדקו ולקחו בחשבון מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) מהבחינה הכספית ו/או הכלכלית, את כל ההתחייבויות שיהא על הזוכה לבצע בקשר לביצוע כל תנאי ההיתר ו/או כלל הדרישות לצורך קבלת רישיון עסק כדן, במועדן וכלשונו, לרבות (אך לא רק) ביצוע כל תנאי רשות כיבוי, כל תנאי הבטיחות, כל תנאי משרד הבריאות, וכל תנאי היחידה להגנת הסביבה.

9. הבהרות ושינויים

9.1. יתקיים סיור משתתפים במועד ובמיקום הנקובים בטבלה שבסעיף 8 בעמוד 2 להזמנה זו.

מובהר, כי סיור המשתתפים אינו חובה. המשתתפים חייבים לדייק ולבוא בזמן. פרוטוקול הפגישה יופץ למשתתפי הפגישה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

9.2. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי המכרז, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 שבטבלה בעמוד 2 להזמנה זו.

שאלות הבהרה יש להגיש אך ורק במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן:

מס' שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלבנטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה

החברה תהא רשאית שלא לענות לשאלות הבהרה אשר לא יוגשו בהתאם לפורמט הנדרש לעיל.

9.3. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל משתתפי המכרז בדוא"ל לפי הכתובות שנמסרו על ידם ו/או באמצעות פרסום באתר האינטרנט החברה ו/או באמצעות פרסום בעיתונות.

10. שמירת זכויות

כל הזכויות במסמכי ההזמנה שמורות לחברה, והמשתתפים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי ההזמנה אלא לצורך הכנת והגשת הצעה בהליך זה.

11. הגשת ההצעות

הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי ההזמנה יש להפקיד במסירה אישית **בלבד** בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה ברח' הסיבים 47, קרית-מטלון פתח תקווה, **לא יאוחר מהמועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 בעמוד 2 להזמנה זו**, משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת **אינו** עונה על דרישות ההזמנה והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.

הצעה שלא תימסר אישית עד למועד ולשעה האמורים תחשב כאילו לא הגיעה במועד והחברה תהא רשאית שלא לקבלה.

12. בחירת ההצעות ובחירת הזוכה

12.1. הצעות המשתתפים תדורגנה הן על פי מחירי ההצעות והן על פי איכות ההצעות – אך ורק את אלה אשר עמדו בכל תנאי הסף.

12.2. ציון איכות ההצעות (Q)

12.2.1. משקלו של **ציון האיכות (Q)** [לכל הצעה] יהא 40% (ארבעים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 40 נקודות.

לציון האיכות שייקבע לכל הצעה (Q) יתווסף הציון של רכיב מחיר ההצעה, אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט להלן.

12.2.2. איכות ההצעות תדורג בהתאם לפרמטרים ולניקוד שנקבע לכל פרמטר, כמפורט בטבלה שלהלן, בהתחשב גם בשיקולים כאמור בסעיף 12.8 להלן:

ניקוד מקסימלי	פרמטר
10	ניסיון נוסף (יותר שנים/עסקים) של המציע, מעבר לקבוע בתנאי הסף כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, בהפעלת עסקים בתחום ההסעדה.
17	אופן שילוב היסטוריית המקום בתכנית ההפעלה המוצעת
13	התרשמות כללית התרשמות כללית מהמציע ומהצעתו וכן התרשמות גם לאור השיקולים המפורטים בסעיף 12.8 להלן
40	סה"כ ניקוד

12.3. ציון מחיר ההצעה (P)

משקלו של **ציון מחיר ההצעה (P)** יהא 60% (שישים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 60 נקודות.

ההצעה הגבוהה ביותר תקבל את הניקוד המירבי – 60. הניקוד של כל יתר ההצעות ייקבע באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר.

לציון המחיר שייקבע לכל הצעה (P) יתווסף הציון של רכיב איכות ההצעה (Q), אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכלל כמפורט בסעיף 12.4 להלן.

12.4. קביעת הניקוד הכללי (T)

12.4.1. הניקוד הכללי (T) שתקבל כל הצעה יחושב על ידי חיבור של הציון שניתן למחיר ההצעה, עם הציון שניתן לאיכות ההצעה.

$$T = P + Q$$

12.4.2. לאחר קביעת הניקוד הכללי לכל הצעה, כאמור לעיל, תדורגנה כלל ההצעות על פי הניקוד הכללי שנקבע להם ובכפוף לכל הוראות הזמנה זו – ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, **תיקבע כהצעה הזוכה**, הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי הזמנה זו.

12.5. במקרה של אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או ביצוע כל שינוי, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין אם במכתב לוואי, תהא רשאית החברה לפסול את ההצעה.

12.6. החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה, לרבות (אך לא רק) בשל המחירים המוצעים ו/או בשל תנאיה ו/או בשל חוסר התייחסות לתנאי ההזמנה באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כדבעי ו/או שיש בהם כדי להצביע על תכסיסנות ו/או שיש בהם כדי להצביע על אי הבנת מהות המכרז על ידי המשתתף.

12.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במסגרת בחינת הצעת המחיר של המשתתפים, החברה תהא רשאית לפסול כל הצעה אשר דמי השכירות המוצעים בה נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים האמורים לעיל. יובהר, כי פסילת ההצעה כאמור תיעשה ללא צורך בשימוע למשתתף.

12.8. במסגרת בחינת רכיב "איכות" ההצעות, בכלל, ובתת-רכיב "התרשמות כללית", בפרט, כאמור בסעיף 12.2 לעיל, תהא החברה רשאית לשקול, בין היתר, את השיקולים הבאים:

12.8.1. ניסיון החברה ו/או העירייה ו/או ניסיון גופים אחרים עם המשתתף או, ככל שמדובר בתאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו או הפועלים מטעמו.

12.8.2. אמינות המשתתף.

12.8.3. איתנות פיננסית של המשתתף.

12.8.4. סכסוכים משפטיים שהיו למשתתף עם החברה ו/או עם עיריית פתח תקוה ו/או עם רשויות מקומיות אחרות שעניינם הפרת חוזה על ידי המשתתף או כל סכסוך משפטי המתקיים בפועל ביום סגירת ההזמנה.

12.9. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים הבהרות והשלמות של מסמכים ואישורים לשביעות רצונה המלא, גם לאחר פתיחת ההצעות, וכן תהא רשאית לערוך בדיקות וחקירות בקשר למשתתפים, לרבות בקשר לאיתנותם הפיננסית, הכל על מנת לבחון את המשתתף והצעתו, לרבות לצורך בחינת עמידתו בתנאי הסף.

- 12.10. המשתתף מסכים כי כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי ההזמנה או כל הסתייגות לגביהם, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים, בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, ייחשב כאילו לא נכתב.
- 12.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפסול כל הצעה הכוללת תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי ההזמנה, בין אם נעשו בגוף ההזמנה ובין אם במכתב לוואי.

13. תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות

- 13.1. כאמור לעיל, כל עבודות ההתאמה (כהגדרתן לעיל) אשר תדרשנה במבנים תעשנה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של הזוכה, לרבות הגדלת חיבור החשמל, ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה.
- 13.2. הזוכה יבצע את עבודות ההתאמה אך ורק לאחר שהפרוגרמה שתוכן על ידו לביצוע עבודות ההתאמה **תאושר מראש ובכתב על ידי החברה**. הזוכה יהא חייב לבצע את מלוא ההתאמות על פי התוכניות שאושרו בלבד – לרבות כל העבודות הנדרשות על פי כל תנאי רישיון העסק, וזאת כתנאי לתחילת השימוש במזנון. הזוכה יידרש להעביר לאישור החברה את תוכניות עבודות ההתאמה וההעמדה אשר אותן הוא מתכנן לבצע במבנה עד ולא יאוחר מ- 30 יום לאחר הודעת החברה על זכייתו במכרז.
- 13.3. יובהר, כי החל ממועד מסירת החזקה במושכר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ולא יאוחר **מתום 90 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **אין** עד לתחילת הפעלת המזנון בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, הזוכה לא יידרש לשלם דמי שכירות. למען הסר ספק, על הזוכה לשאת בתקופת ההתארגנות ביתר תשלומי החובה המפורטים בחוזה השכירות לרשויות השונות, ובכלל זה (אך לא רק) לעירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה השכירות.
- מובהר, כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למסור לזוכה את החזקה במושכר לביצוע עבודות ההתאמה, כך שעבודות ההתאמה על ידי הזוכה תבוצענה במקביל לביצוע עבודות הגמר הנדרשות לקבלת תעודת גמר למבנה.
- לאחר תום תקופת ההתארגנות (**כהגדרתה לעיל**) או עם התחלת הפעלת המזנון בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, הזוכה יהא חייב לשלם לחברה את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות ו/או הזוכה טרם התחיל להפעיל את המזנון בפועל.
- 13.4. הזוכה יהא רשאי להשתמש במושכר עם השלמת עבודות ההתאמה וההצטיידות על-ידו, גם לפני תום תקופת ההתארגנות כהגדרתה לעיל, ובלבד שקיבל את אישור החברה לכך מראש ובכתב.
- 13.5. על ביצוע עבודות ההתאמה והצטיידות, כאמור, יחולו גם כל ההוראות הרלבנטיות בחוזה השכירות.

14. הודעה לזוכה והתקשרות

- 14.1. החברה תודיע לזוכה, באמצעות דוא"ל, על הזכייה.
- 14.2. בתום 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה (כאמור בס"ק 14.1 לעיל), ישלים הזוכה את כל הדרוש על פי תנאי ההזמנה כתנאי מוקדם לחתימת החברה על חוזה השכירות, והחברה תזמין את הזוכה להשלמת ההתקשרות עימו בחוזה השכירות, ובתוך מסגרת הימים הנ"ל, ימציא הזוכה בין היתר את הערבות ואת האישור בדבר קיום הביטוחים, כמו גם את כל יתר המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם למסמכי ההזמנה ויחתום על החוזה ועל נספחיו.

14.3. במקרה והזוכה לא ימלא את כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 14.2 לעיל, תוך התקופות האמורות, תהא רשאית החברה להתקשר בחוזה עם מציע אחר ו/או לחלט את הערבות הבנקאית כולה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על פי הזמנה זו ו/או כל דין.

14.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והזוכה לא ימציא אחד או יותר מהמסמכים המפורטים בסעיף 14.2 לעיל ו/או לא יחתום על החוזה ו/או לא יבצע את התשלום לחברה, תהא החברה זכאית לסך של 500 ₪ (חמש מאות ש"ח) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועדים הנזכרים בסעיף 14.2 לעיל, לפי העניין, ועד למועד המצאת כל האישורים והמסמכים או החתימה על החוזה או התשלום לחברה, לפי המועד המאוחר שביניהם.

14.5. החברה תיתן הודעה, במכתב רשום או במסירה ידנית, ליתר המשתתפים באשר לאי זכייתם. להודעה תצורף הערבות שהומצאה על ידם בקשר עם השתתפותם בהליך זה.

החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

נספח א'

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
רח' הסיבים 47, קרית-מטלון
פתח-תקווה
א.ג.ג.,

טופס "הצהרת המשתתף והצעת מחיר" – מכרז מס' 14/2024

הצהרת המשתתף

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה לרבות את החוזה על כל נספחיו מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

- אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי ההזמנה והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההזמנה לרבות בחוזה על כל נספחיו, וכי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
- הננו מצהירים כי בדקנו את המושכר וסביבתו ומצאנו אותו מתאים לצרכינו ומטרתנו.
- כמו כן, הננו מצהירים כי בדקנו את דרכי הגישה למושכר, הסדרי החניה, תוכניות בנין עיר החלות על המושכר, השימושים המותרים ומטרת השכירות שנקבעה בתנאי המכרז ולנוכח הצהרתנו בדבר הבדיקה האמורה הננו מוותרים בזה ויתור מלא ושלם ללא כל סייג על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין.
- אנו מצהירים כי ידוע לנו כי חוזה השכירות הינו אישי עם השוכר בלבד וזכות השכירות המוקנית בו תהיה לשוכר בלבד, ואסור לשוכר להעביר ו/או ליתן זכות שכירות משנה ו/או שימוש ו/או ליתן זכות כבר רשות במושכר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה שכירות זה לאחר, או להרשות את השימוש במושכר, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת המושכר, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל כאמור גם בחוזה השכירות ובהתאם ובכפוף לכל תנאי ההזמנה.
- אנו מצהירים בזאת, כי ידוע לנו, כי הזמנה זו אינה מקנה לנו כל זכויות, מכל סוג ומין שהוא בשום שטח שמחוץ למושכר, וכי אסור לנו לקיים ו/או לבצע ו/או לערוך כל פעילות ו/או אירועים שאינם בתחומי המושכר, וכן ידוע לנו, כי החברה ו/או עיריית פתח-תקווה ו/או מי מטעמה עשויים להקים בסביבת המושכר מבנים ו/או מתקנים נוספים בסמוך ו/או לבצע כל פעילות אחרת, לרבות בשטחים הסמוכים למושכר, אשר יופעלו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או על ידי מפעילים אחרים, וייתכן שיכללו אף הם שירותים דומים לשירותים שיינתנו על ידי הזוכה במושכר, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- אנו מצהירים כי קראנו היטב את הוראות חוזה השכירות (המצ"ב) ואנו מאשרים את התחייבויותינו לבצע את כל העבודות הדרושות כדי להתאים את המושכר לכל תנאי היתר הבניה, ככל שיש צורך בכך, ולבצע כל עבודה אחרת נדרשת בהתאם לתנאי ההזמנה.
- אנו מצהירים, כי החברה אינה מתחייבת לגבי מועד מסירת החזקה במושכר ואנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.
- אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים וכי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההזמנה, וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי ההזמנה.
- אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי הכל בהתאם למפורט במסמכי ההזמנה.
- אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בנינו לבינכם.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בהתאם לתנאי ההזמנה.
- היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לקיים את כל הוראות סעיף 10 להזמנה בנוסף לכל הוראות ההזמנה, ובכלל זה אנו נחתום על מסמכי החוזה, נפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור הנקוב בחוזה, ואת כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי מסמכי ההזמנה, והכל במועדים שנקבעו בהזמנה.
- אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

הצעת מחיר

אנו מתחייבים בזה לשלם לחברה במהלך תקופת השכירות של המושכר **דמי שכירות חודשיים** בסך של _____ ש"ח _____ (במילים: _____ שקלים חדשים) [להלן: "**דמי השכירות**"].

דמי השכירות ישולמו על ידינו בתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות. ידוע לנו כי דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידנו בפועל ככל שנוכה במכרז יהיו בסכום דמי השכירות החודשיים כפי שהוצעו על ידי הזוכה במכרז אך בסכום השווה ל- 7% (שבעה אחוזים) מסכום הכנסותינו בפועל מהפעלת המזנון, לפי הגבוה מביניהם. במהלך תקופת ההתקשרות הנוספת (ככל שתמומש האופציה על ידי הזוכה להארכת התקופה, ובהתאם ובכפוף לתנאי ההזמנה) יעודכנו דמי השכירות בהתאם לתנאי המכרז.

חתימת וחותמת המשתתף _____ תאריך: _____

שם המשתתף: _____ תפקיד: _____

כתובת: _____ טלפון: _____

טלפון נייד: _____

נספח ב'

נוסח ערבות בנקאית

יוגש על ידי המשתתף יחד עם הצעתו

תאריך: _____

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
רח' הסיבים 47, קרית-מטלון
פתח-תקווה

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ (להלן - "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים) להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם במכרז מס' _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

דרישה שתגיע לסניפינו באמצעות הפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי ערבות זו, ולא תענה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד שלעיל לא תענה.

לאחר יום המועד שלעיל ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

נספח ג'

ייתם במקרה וההצעה מוגשת על ידי תאגיד (לרבות שותפות רשומה כדיו)

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
רח' הסיבים 47, קרית-מטלון
פתח-תקווה
א.ג.נ.,

הנדון: אי שור

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ וכן _____ אשר
חתמו על מסמכי ההזמנה לרבות על חוזה השכירות, ובצירוף חותמת התאגיד מחייבות את התאגיד
בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

_____ חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח

_____ תאריך:

נספח ד'

תצהיר פירוט ניסיון המשתתף

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד _____ אצל המציע _____ (להלן: "המציע").
2. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע למכרז מס' _____ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "המכרז").
4. הנני מצהיר בזאת כי למציע הניסיון כמפורט בטבלה שלהלן:

סוג ושם העסק	מספר שנות הפעלה ותקופת ההפעלה	ככל שמדובר ברשת - מספר סניפים מופעלים ופירוט מיקומי הסניפים [מומלץ לצרף עמוד/נספח נוסף לצורך הפירוט הנדרש בעמודה זו]

חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע").

הנני מאשר בזאת כי _____, ת.ז. _____ (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.

הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עוה"ד

נספח ה'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ,

הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע

אני תאגיד / מועמד _____ (להלן "המועמד") המציע את מועמדותי למתן שירותים, על פי הנדרש במסמכי מכרז זה, מצהיר ומתחייב בזה: לפי מיטב ידיעתי ועל פי ייעוץ משפטי שקיבלתי, אין בהגשת הצעה זו ובביצוע השירותים המבוקשים **במכרז מס' _____ (להלן: "המכרז")**, משום ניגוד עניינים, עסקי או אישי, בשל עיסוק או תפקיד אחרים, שלי או של עובדי או של קבלני משנה המעורבים בהצעה זו או בביצועה. וכראיה להצהרתי זאת על החתום:

מס. זהות / חברה / שותפות

שם המציע

חתימה וחותמת

שם מלא של החותם בשם המציע

תאריך

נספח ו'

התחייבות לאי תיאום הצעות

תאריך: ____/____/____

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____ (שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע למכרז מס' _____ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "המכרז").
4. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
5. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניע מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר בהזמנה זו.

אני מודע לכך כי העונש על תיאום הצעות יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי/וה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך	חותמת ומספר רישיון עורך דין	חתימת עורך הדין
-------	-----------------------------	-----------------

נספח ז'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

5. הנני משמש בתפקיד _____ אצל המציע _____ (להלן: "המציע").
6. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
7. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' _____ של החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "ההזמנה").

8. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

- עד למועד האחרון להגשת ההצעות להזמנה לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום);
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה להזמנה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

9. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע;
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן, והמציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

10. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

- המציע איננו מעסיק מעלה 100 עובדים;
- המציע מעסיק מעל 100 עובדים, ולכן מתחייב בזאת לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

11. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע").

הנני מאשר בזאת כי _____, ת.ז. _____ (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.

הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

נספח ח'

תצהיר היעדר הרשעה בפלילים

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד _____ אצל המציע _____ (להלן: "המציע").
2. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' _____ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "ההזמנה").
4. הנני מצהיר בזאת כי המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע **לא הורשע בפלילים** במהלך שבע השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעת המציע להזמנה **בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**, או **לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית** נגד המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע, **הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של _____, ח.פ. _____, (להלן: "המציע").

הנני מאשר בזאת כי _____, ת.ז. _____, (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.

הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עוה"ד

נספח ט'1

נוסח אישור רו"ח

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
רחוב הסיבים 47
פ"ת

הנדון: חב' _____ ח.פ./ע.מ. (להלן: "המציע")

כרו"ח של המציע שבנדון, הנני לאשר בזאת, כדלקמן:

המחזור הכספי השנתי הממוצע של המציע, מהפעלתו עסק/ים בתחום ההסעדה בשנים 2021-2023, הסתכם, לכל הפחות, בסך של 500,000 ש"ח, לא כולל מע"מ.

בכבוד רב,

רו"ח

נספח ט'2

אישור רואה חשבון – למציע שהינו תאגיד

תאריך: _____

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

הנדון: אישור רואה חשבון על היעדר הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים

לבקשתכם וכרואי החשבון של _____ ח.פ. _____ (להלן: "המציע") הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת _____.
 2. יש למחוק את המיותר מבין סעיפים 2.1 ו-2.2:
 - 2.1. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו. דוח רואי החשבון המבוקרים נחתם ביום _____.
 - 2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבוקרים האחרים נחתם ביום _____.
 3. דוח רואי החשבון המבוקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים הנ"ל, אינו כולל הפניית תשומת לב / הדגש עניין לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המציע "כעסק חיי" (*).
 4. קיבלנו דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכנו דיון בנושא "עסק חיי" עם הנהלת המציע.
 5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 4 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע, עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חיי" (**).
- (*) לעניין אישור זה, "עסק חיי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר העסק החי של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (**) אם מאז מועד חתימת רואה החשבון על דוח רואה החשבון המבוקרים חלפו פחות מ- 3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו-5.

בכבוד רב,

רואי חשבון

• יודפס על נייר לוגו של משרד רואי החשבון.

נספח י'

תצהיר עסק בשליטת אישה

אני החתומה מטה, גב' _____, נושאת ת.ז. _____ שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בכתב כדלקמן:

1. _____ (להלן: "המציע"), הינו עסק בשליטת אישה, כהגדרת מושגים אלה בסעיף 1992-ב. לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.

2. אני מחזיקה בשליטה במציע לבדי / בשיתוף עם _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____ (מחקי את המיותר).

3. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

אישור עורך הדין

הנני מאשר בזה, כי ביום _____ הופיעה בפני, עו"ד _____, במשרדי ברחוב _____, גב' _____, שזיהתה עצמה על ידי תעודת זהות מספר _____, ואחרי שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

חתימה

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

מסמך ב'

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

– בין –

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ
מרח' הסיבים 47, פתח תקוה
(להלן: "החברה")

מצד אחד:

– לבין –

מס' ח.פ.ע.מ. _____
כתובת _____
טלפון _____
פקס/דוא"ל _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני:

הואיל ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות במבנה "בית הבאר" בשטח של כ- 40 מ"ר המצוי ברחוב השחם 34 בפתח תקווה (להלן: "השטח המושכר"), אשר בו מעוניינת העירייה להפעיל מזנון (להלן: "המזנון");

והואיל ועיריית פתח תקוה הסמיכה את החברה לנהל את כל ענייני השטח המושכר, לרבות השכרתו והפעלתו;

והואיל והחברה פרסמה את מכרז מס' 14/2024 (להלן: "המכרז" או "ההזמנה") לקבלת הצעות להקמה והפעלת המזנון, והשוכר הגיש הצעה למכרז;

והואיל והחברה קיבלה את הצעת השוכר בקשר לשטח המושכר והחליטה ליתן לשוכר זכות שכירות והפעלה של המזנון בהתאם לתנאי חוזה זה;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1 המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 בחוזה זה, תהא למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידם, אלא אם כן מהות העניין או הקשר הדברים מלמדים אחרת:

"החברה" - החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ, מרח' הסיבים 47, פתח תקוה.
"העירייה" - עיריית פתח תקוה.
"השוכר" - לרבות נציגיו המוסמכים.
"המנהל" - מנכ"ל החברה או מי שהוסמך על ידו בכתב.

- "מדד" - מדד המחירים לצרכן, הכולל פרות וירקות ומתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- "מדד הבסיס" - המדד האחרון הידוע במועד החתימה על חוזה זה.
- "תכנית הפעלה" - תכנית הפעלה המצורפת כנספח ו' לחוזה זה.

1.3. כל תנאי חוזה זה (מסמך ב), וכל תנאי ההזמנה (מסמך א') ומסמכיה, ובכלל זה התנאים הכלליים להזמנה, לרבות הצעת המחיר שהגיש השוכר להזמנה, ולרבות כלל המסמכים המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

- נספח א' - תשריט.
- נספח ב' - נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ב'1 - אישור ביטוח עבודות השוכר.
- נספח ב'2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר.
- נספח ג' - נוסח ערבות בנקאית.
- נספח ד' - נוסח הודעה על מועד המסירה החזקה.
- נספח ה' - כתב התחייבות שוכר משנה.
- נספח ו' - תוכנית הפעלה.
- נספח ז' - נוסח הרשאה לחיוב חשבון.

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטח המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרתיו והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לשטח המושכר ו/או בקשר לאפשרות השימוש בשטח המושכר.
- 2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר כי בדק את דרכי הגישה לשטח המושכר, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות עליו ובסביבתו.
- 2.3. בכוונת החברה לבצע בשטח המושכר ובסביבתו עבודות שיפוץ, שימור וכן עבודות פיתוח חוץ (להלן: "עבודות השיפוץ של החברה"). השוכר מצהיר כי ידוע לו כי השטח המושכר יימסר לו כשהוא מוכן עד לרמת מעטפת, ובכלל זה תשתית (עד קו מבנה) של חשמל, מים וביוב.
- 2.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי החברה אינה מתחייבת למועד בו תסתיימנה עבודות השיפוץ של החברה ו/או למועד בו יתקבל טופס 4/תעודת גמר לשטח המושכר. השוכר מצהיר כי לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז ומתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בקשר עם מועד מסירת החזקה בשטח המושכר ו/או בקשר למועד קבלת טופס 4/תעודת גמר.
- 2.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ ו/או כל עבודה אחרת ו/או נוספת אשר תידרש בשטח המושכר (מעבר לרמת המעטפת בה הוא יימסר לשוכר) תעשה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של השוכר, לרבות הגדלת חיבור החשמל (להלן: "עבודות ההתאמה של הזוכה"), והכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 12 להלן.

- 2.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי לא תינתן לו בלעדיות להפעלת עסק לממכר מזון ושתייה בסביבת השטח המושכר והוא לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרו והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.
- 2.7. השוכר מצהיר כי ידוע לו שלעניין חוזה זה וכל הקשור בו, החברה אינה פועלת ואינה במעמד של שליחה או נציגה או נאמנה של העירייה, והוא מסכים כי מעשי ומחדלי החברה לא יחייבו בשום צורה ואופן את העירייה ולא יטילו על העירייה כל אחריות. כן מסכים השוכר כי מעשי ומחדלי העירייה לא יחייבו את החברה בשום צורה ואופן ולא יטילו עליה כל אחריות כלפי השוכר או מי מטעמו.
- 2.8. השוכר מצהיר כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי המצב עובר לחתימת החוזה של השטח המושכר וכל הקשור בו ואליו, יישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבן, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה וכן קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).
- 2.9. השוכר מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי שבהפעלת השטח המושכר.
- 2.10. אי תחולת חוקי הגנת הדייר
השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי לא תהיה כל תחולה הן ביחס לשוכר והן ביחס לשטח המושכר, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על זכות השכירות מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.
- השוכר מצהיר, כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שיעשו בשטח המושכר, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה. בעת פינוי השטח המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע השוכר בשטח המושכר כדמי מפתח בשום צורה ואופן. השוכר לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בגימור השטח המושכר, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו השוכר.
- 2.11. השוכר מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת שירותים בשטח המושכר בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה להלן), ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וכי זכות השכירות וההפעלה בשטח המושכר ניתנה לו בהסתמך על הצהרה זו, ובהתחשב במטרתה של החברה להבטיח מתן שירות אמין וברמה גבוהה לקהל המבקרים בשטח המושכר
- 2.12. השוכר מצהיר כי יהיה אחראי מכל בחינה שהיא (לרבות מבחינה משפטית אזרחית ו/או פלילית) בקשר לכל תביעה ו/או דרישה הנובעת מאי קיומם המדויק והמלא של כל תנאי היתר הבניה ו/או של כל תנאי רישיון העסק ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של הוראות כל דין, לרבות הוראות חוקי העזר העירוניים, וקיומם של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

- 2.13. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי החברה בגין כל תביעה ו/או כתב אישום שיוגש נגדו בשל הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל. כמו כן מצהיר/מתחייב השוכר כי יפצה ו/או ישפה את החברה ו/או את העירייה ו/או כל מי מטעמן בגין כל נזק לרבות כל תביעה או כתב אישום שיוגש נגדן או כנגד מי מהן, בכל עילה הקשורה בחריגה של השוכר מתנאי היתר הבניה ו/או מתנאי רישיון העסק ו/או הנובעת ממנה, לרבות בקשר להפרת תנאי ההיתר ו/או רישיון העסק, אי ביצועם ו/או סטייה מהם.
- 2.14. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו המוקדמות של השוכר, על פי על פי כל תנאי חוזה זה, החזקה בשטח המושכר תימסר לשוכר במועד שייקבע על ידי החברה, במסגרת הודעת מסירה מאת החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** (להלן: "**מועד המסירה**"), אשר תישלח לשוכר לפחות 30 יום לפני מועד המסירה. השוכר מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד המסירה, כפי שייקבע בהודעת המסירה, וממועד המסירה תחל תקופת השכירות.
- 2.15. מובהר, כי הוצאת רישיון עסק, על כל הכרוך בכך, תיעשה ע"י השוכר ובאחריותו וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר בלבד.

3. שכירות והפעלה

- 3.1. החברה נותנת בזה לשוכר זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר, למטרת הפעלתו כמזונון בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**") והשוכר מקבל בזה מן החברה זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר למטרת השכירות, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה, תכנית ההפעלה (אשר הוגשה על ידי השוכר במכרז, אושרה על ידי החברה ומצ"ב **כנספח ו')** והוראות הדין.
- 3.2. זכות השכירות הניתנת לשוכר בחוזה זה חלה אך ורק על השטח המושכר, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר במקרקעין. השוכר ינהל ויפעיל את השטח המושכר אך ורק למטרת השכירות (כהגדרתה לעיל), ולא לכל מטרה אחרת שהיא. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי פרט לזכות השכירות והפעלת השטח המושכר למטרה כאמור לעיל, לא תהיה לשוכר כל זכות אחרת, מכל מין ומכל סוג שהוא.
- 3.3. החברה תעמיד את השטח המושכר לרשות השוכר במועד הנקוב בהודעת המסירה, כאמור לעיל, ובלבד שהשוכר ימלא עד לאותו מועד את כל ההתחייבויות שעליו למלא עד לאותו מועד על פי מסמכי ההזמנה. מובהר בזאת, כי לעניין תקופת השכירות ייחשב מועד המסירה, כאמור לעיל, כ- "**מועד המסירה**", גם אם המסירה בפועל תדחה עד שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור. החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה בשטח המושכר כמפורט בסעיף 12 להלן, על פי פרוגרמת עבודות ההתאמה שיגיש לאישור החברה, כפי שאושרה על ידי החברה, והכל בכפוף לכל דין ובהתאם להיתר הבניה.
- 3.4. **תקופת התארגנות** - החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 90 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), אז עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין השטח המושכר, אולם יידרש לשלם את כל יתר תשלומי החובה, כמפורט בחוזה זה להלן ו/או כפי שיידרש על ידי רשויות ו/או גורמים רגולטוריים אחרים. מובהר, כי תקופת ההתארגנות תהווה חלק בלתי נפרד מתקופת השכירות. להסרת הספק מובהר, כי כ"**תקופת ההתארגנות**" לצורך חוזה זה, תיחשב רק התקופה שבה השטח המושכר סגור (ללא מתן שירות ללקוחות); עבודות התאמה שיעשו במהלך ובד בבד עם הפעלת השטח המושכר, לא ייחשבו כ"**תקופת ההתארגנות**" לצורך חוזה זה.

כמו כן, ולמען הסר ספק, מובהר כי לאחר תום תקופת ההתארגנות א עם תחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר יהא חייב לשלם לחברה גם את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המושכר ו/או השוכר טרם התחיל להפעיל את השטח המושכר בפועל.

3.5. השוכר מתחייב להפעיל ולנהל באופן רצוף במשך כל תקופת השכירות את השטח המושכר, כאשר השטח יופעל בשעות ובימים כפי שאושרו על ידי החברה ובכפוף לחוקי העזר העירוניים ולהוראות כל דין.

4. התחייבויות השוכר

4.1. השוכר מתחייב בזה כדלהלן:

א. מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר כאמור לעיל, מתחייב השוכר לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של השטח המושכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר לבצע את כל הכרוך לצורך הוצאת **רישיון עסק** מתאים להפעלת השטח המושכר, ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, לרבות קיום כל תנאי משרד הבריאות, לרכוש ציוד לשטח המושכר ו/או לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא בשטח המושכר, אשר תידרש אם תידרש, על ידי רשות רישוי כלשהי, כתנאי להפעלת השטח המושכר, וכל זאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ב. להשלים את עבודות ההתאמה, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח המושכר עד לתום תקופת ההתארגנות, בהתאם להוראות סעיף 12 להלן, באופן סדיר ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה.

ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת השכירות, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש מהשוכר את הציוד שבשטח המושכר ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את השוכר הבא של השטח המושכר לרכוש את הציוד או חלק ממנו. כמו כן מובהר כי השוכר לא יהא זכאי לכל החזר ו/או תשלום בגין השקעות שבוצעו במושכר, ככל שבוצעו. השוכר יהיה חייב להותיר בשטח המושכר את כל השקעותיו המחוברות חיבור של קבע לשטח המושכר, לרבות (אך לא רק) מזגנים ו/או יחידות מיזוג.

ד. השוכר לא יהא רשאי להשמיע מוסיקה בשטח המושכר, באמצעות רמקולים ו/או מערכת הגברה, אלא רק בתיאום ובכפוף לאישורה של החברה וכן בכפוף לכל דין, לרבות כל דיני שמירת זכויות יוצרים.

ה. השוכר מתחייב להפעיל את השטח המושכר באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.

ו. השוכר מתחייב להקפיד כי הוא והעובדים מטעמו בשטח המושכר יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.

ז. השוכר מתחייב להחזיק את השטח המושכר בתקופת השכירות במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה בשטח המושכר. לא עשה כן השוכר, תהיה החברה זכאית להיכנס לשטח המושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

ח. לשמור בכל עת על מצבו התקין של הציוד בשטח המושכר ולתקן או להחליף, בהתאם להוראות החברה, כל פריט ציוד אשר ייזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ט. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל, ולהרחיק/להחליף כל אדם המועסק על ידו בשטח המושכר, אם לדעת החברה התנהג אותו אדם שלא כשורה או שאינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג לעשות מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו.

י. לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת השטח המושכר, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.

השוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

יא. השוכר מתחייב לפעול בהתאם לתכנית ההפעלה אשר אושרה על ידי החברה המצ"ב **כנספח ו'.**

4.2. השוכר יהא רשאי לגבות עבור המוצרים שיימכרו על ידו בשטח המושכר מחירים כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.

4.3. השוכר לא יציב בשטח המושכר או מחוצה לו כל שלט ו/או מודעה, אלא לאחר קבלת אישור החברה, מראש ובכתב, לגבי הצבתו של כל שלט ו/או מודעה כאמור, וזאת לאחר שיפעל כאמור בתקנות וחוקי העזר העירוניים לגבי שילוט.

4.4. השוכר מתחייב בזה להחזיק את השטח המושכר כשהוא נקי ומסודר כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב לנקות מידי יום ביומו את כל השטח המושכר ולפנות בעצמו ועל חשבונו את האשפה של המזנון, למיקום כפי שיקבע ויוגדר על ידי הגורם העירוני הממונה על האשפה ולוודא מול הגורם העירוני הממונה על האשפה את זמני פינוי האשפה בשטח המושכר ולפעול על פיהם, ולדאוג לכך כי השטח המושכר יהיה נקי ומסודר במשך כל שעות היום להנחת דעתה של החברה.

4.5. השוכר מתחייב בכל עת לאפשר לחברה או למי שהוסמך על ידה בכתב לבדוק את אופן וטיב עבודות הניקיון, ולמלא אחר הוראותיה ודרישותיה של החברה בדבר אופן וטיב ביצוע עבודות הניקיון. לא מילא השוכר אחר הוראות החברה או מי שהוסמך על ידה בכתב ולא ביצע את עבודות הניקיון לשביעות רצונה של החברה, בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שניתנה לו על ידי החברה, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לבצע את עבודות הניקיון, כולן או מקצתן, בעצמה או באמצעות אחרים, ולחייב את השוכר בהוצאות הניקיון.

לצורך סעיף זה, "הוצאות ניקיון" – סך השווה לשכרם היומי של שני פועלי ניקיון במשרה מלאה, כמקובל ברשויות מקומיות, עבור כל יום בו לא ביצע השוכר את עבודות הניקיון ובהתאם להוראות החברה והשוכר מתחייב בזה לשלם את הוצאות הניקיון לחברה, וזאת תוך 24 שעות מיום שנמסרה לו דרישה לתשלום מהחברה.

4.6 שינויים ותוספות

4.6.1 בכפוף לכל תנאי סעיף 12 להלן, השוכר מתחייב שלא לשנות את מבנה השטח המושכר באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן למעט עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי השוכר במסגרת תקופת ההתארגנות ו/או עבודות נדרשות לצורך קבלת רישיון עסק, ובתיאום מראש ובכתב עם החברה. במידה והשוכר יבצע שינוי או תוספת בשטח המושכר שלא אושרו על ידי החברה מראש ובכתב, תהיה רשאית החברה לסלקם, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או זכות ו/או הכנסה של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

4.6.2 מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות בשטח המושכר, בין אם התקבלה הסכמת החברה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא השוכר לביצועם, לא ייחשבו להשקעות בנייה ו/או להשתתפות בהשקעות בנייה, וככל שהחברה תדרוש - השוכר יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את השטח המושכר למצבו כפי שאושר לו על ידי החברה, והכל על חשבונו והוצאותיו.

4.6.3 אישרה החברה לשוכר, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות בשטח המושכר, כאמור, יהא על השוכר לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים.

4.7 מובהר, כי זכות השכירות מושא חוזה זה מתייחסת אך ורק לשכירת ולהפעלת השטח המושכר בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה לעיל), ואין בהרשאה נשוא חוזה זה בכדי להקנות לשוכר זכות כלשהי לעשות במבנה השטח המושכר ו/או בחלק ממבנה השטח המושכר כל שימוש אחר, זולת למטרת השכירות, וכן אין לשוכר זכות כלשהי בכל שטח אחר של המקרקעין ו/או בסביבתו.

5. תשלומי מיסים ואגרות

5.1 השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על השטח המושכר או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, המוטלים על מחזיק, ומשתמש בנכס, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה ולשלם אותם במועדם (להלן: "תשלומי החובה").

5.2 הוטלו, לאחר חתימת חוזה זה תשלומי החובה (כהגדרתם לעיל), המתייחסים לתקופת השכירות בגין השטח המושכר ו/או בגין השירותים מכל מין וסוג שהוא שיינתנו לשטח המושכר, יחולו תשלומי החובה על השוכר וישולמו על ידו במועד החוקי לתשלום. מוסכם במפורש, כי כל התשלומים האמורים בסעיף 5 זה יחולו על השוכר גם בגין תקופת ההתארגנות (כהגדרתה בחוזה זה).

5.3 השוכר מתחייב לשלם לחברת החשמל ולתאגיד המים את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים ובחשמל בשטח המושכר בתקופת החוזה ולצורך כך לבצע העברת בעלות על שמו למוני המים והחשמל היחידה וזאת טרם תחילת הפעילות.

- מובהר, כי לשטח המושכר יוקצה 63 אמפר.
- השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי כל הגדלה של האמפר המוקצה לשטח המושכר תעשה על אחריותו וחשבונו הבלעדי של השוכר.
- השוכר מתחייב להמציא לחברה, בתוך 14 ימים ממועד המסירה, אישור על רישום חשבונות המים והחשמל של השטח המושכר על שמו בחברת החשמל ובתאגיד המים.
- 5.4 לפי בקשת החברה, השוכר מתחייב להעביר לחברה עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו כמפורט בסעיפים 5.1, 5.2 ו-5.3 לעיל.
- התחייבות השוכר לביצוע התשלומים כאמור במועדס הינה התחייבות יסודית בהסכם זה.
- 5.5 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם כל תשלום מהתשלומים כאמור לעיל במקום השוכר, ולגבותם מהשוכר בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט הערבות האמורה להלן.

6. שמירת זכויות ופיקוח

- הצדדים מצהירים ומסכימים בזה, כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות לבצע את הפעולות המפורטות להלן לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, ולשוכר לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר עם ביצוע הפעולות הבאות:
- 6.1 השוכר מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או בסביבתו, והעירייה תהיה רשאית לבצע תוכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים שבו נמצא השטח המושכר ו/או בסמוך ו/או בשטחים האחרים האמורים לעיל, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.
- 6.2 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום במקרקעין ו/או בסביבתו, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.
- 6.3 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח בשטח המושכר ו/או להעביר דרכו ו/או בתוכו ו/או מעליו ו/או מתחתיו, בין בעצמן ובין על ידי פקידיהן ו/או פועליהן ו/או מורשיהן ו/או על ידי אחרים, באמצעות מוסד ו/או חברה כלשהי או להרשות לגוף ו/או לרשות אחרת להניח ו/או להעביר כאמור לעיל – צינורות מים ו/או צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או קווי חשמל ו/או קווי טלפון וכן לבצע כל פעולה אחרת, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.
- השוכר מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה להשתמש בזכותן זו ולא להפריע לכניסתם של נציגי העירייה ו/או החברה ו/או הבאים מטעמן לשטח המושכר למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה וביצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.
- 6.4 החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לשטח המושכר בכל עת שהיא כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי השוכר, והשוכר יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.

- 6.5. לשוכר לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים ו/או החשמל לשטח המושכר או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב/החשמל המחוברת לשטח המושכר, הנובעת ממחסור מים בעיר ו/או מחמת קלקול במכון או מכוני המים ו/או בבריכה או בריכות מים ו/או ברשת צינורות המים ו/או בכל מתקן מים אחר ו/או קלקול במתקן ביוב ו/או כתוצאה מתקלה ברשת החשמל ו/או מחסור באספקת חשמל ו/או בעטיה של כל הוראה אשר בדין.
- 6.6. לשוכר לא תהיה כל תביעה כנגד העירייה ו/או החברה במקרה של מיעוט מבקרים בשטח המושכר, הנובעת מכל סיבה שהיא, בין אם הינה נובעת ממעשי ו/או ממחדלי העירייה ו/או החברה ובין אם לאו.
- 6.7. למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות השוכר על פיו, בכל מקרה שהשוכר לא יבצע פעולה שהוא חייב לבצעה על פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית, אולם לא חייבת, לבצע אותה פעולה באמצעות עובדיה ו/או מורשיה ו/או כל אדם הבא מטעמה, ולהוציא כל סכום לפי ראות עיניה לשם ביצוע אותה פעולה, ולחייב את השוכר בכל הוצאה שהוציאה או שנגרמה לה בשל כך, לאחר שנתנה לשוכר ארכה של 24 שעות לביצוע אותה פעולה.

7. איסור הסבת זכויות

- 7.1. חוזה זה הינו אישי עם השוכר בלבד וזכות השכירות המוקנית בו תהיה לשוכר בלבד, ואסור לשוכר להעביר ו/או ליתן זכות שכירות ו/או שכירות משנה ו/או ליתן זכות כבר רשות בשטח המושכר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח המושכר, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח המושכר, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- 7.2. היה והשוכר הינו תאגיד או שותפות רשומה או בלתי רשומה יראו בהעברת 25% או יותר מהזכויות בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 7.1 לעיל.
- 7.3. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי ליתן זכות שכירות משנה בשטח המושכר למפעיל מטעמו שיפעיל את העסק בהתאם למטרת השכירות, ובהתאם ובכפוף לקיום כל האמור להלן:
- 7.3.1. השוכר ימשיך להיות אחראי כלפי החברה לקיום מלוא הוראות ההסכם על פי חוזה זה על ידי שוכר המשנה.
- 7.3.2. שוכר המשנה יתחייב לקיים את מלוא התחייבויות השוכר כלפי החברה על פי הסכם השכירות במלואן ובמועדן, וזאת, כאמור לעיל, מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר כלפי החברה לקיום מלוא ההתחייבויות לפי חוזה זה.
- 7.3.3. שוכר המשנה יחתום על כתב התחייבות כלפי החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ה'**, וכתב ההתחייבות החתום יימסר לידי החברה וייחתם על ידה כתנאי לכניסתה לתוקף של שכירות המשנה.
- 7.4. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל גורם אחר, לפי הנחיית העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב השוכר להמשיך לשכור ולהפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של השוכר לפי חוזה זה. השוכר מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

- 8.1. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמן ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. השוכר יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הניזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. השוכר משחרר לחלוטין ומראש את החברה ו/או העירייה, עובדיהן, שלוחיהן ואת מי שבא מטעמן מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.
- 8.2. השוכר מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו, כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא שנגרמו לו תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר.
- 8.3. השוכר אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליה לפי פקודת הנוזיקין (נוסח חדש), 1968 או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר, וכן לנזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. אם תתבע החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן, ו/או מי שבא מטעמן על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על השוכר לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שיפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.
- 8.4. השוכר מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתגוש על ידי אדם כלשהו, נגדן ו/או נגד מי מעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 8.1, 8.2 ו-8.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו להן.
- 8.5. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לשטח המושכר אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח המושכר למצבו התקין ולשימוש מלא.
- 8.6. השוכר יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, בשטח המושכר בכל תקופת תוקפו של חוזה זה והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין כך.
- 8.7. מבלי לגרוע מאחריותו של הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי דין מתחייב הקבלן למלא אחר הוראות הביטוח המופיעות ב"נספח הביטוח" וב-"אישור עריכת הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים **כנספח ב' ו- ב'1** בהתאמה.

- 9.1. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברה, במהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח, בתוספת מע"מ כדין או סך השווה ל-7% מסכום הכנסתו החודשית של השוכר מהפעלת המזנון, בתוספת מע"מ כדין, **לפי הגבוה מביניהם** (להלן: "דמי השכירות החודשיים" או "דמי השכירות").
- 9.2. התשלום של דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי השוכר לחברה בהוראת קבע מדי חודש מראש בהתאם לסכומים הנקובים לעיל, כאשר מדי כל רבעון תבוצע בין הצדדים התחשבות בהתאם לסכום הכנסותיו החודשיות של השוכר מהפעלת המזנון, כמובהר להלן. לצורך תשלום בהוראת קבע יגיש היזם לבנק את טופס הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון המצ"ב **כנספח ז'**.
- השוכר מתחייב להמציא לחברה, מדי כל רבעון (או מעת לעת, לפי דרישת החברה), דו"ח חתום על ידי רו"ח מטעמו הכולל פירוט של הכנסותיו של השוכר מהמזנון במהלך כל אחד משלושת חודשי הרבעון שחלף. ככל שעל פי דו"ח רו"ח יימצא כי על השוכר לשלם לחברה תשלומים נוספים בהתאם לאמור בסעיף 9.1 לעיל מתחייב השוכר לשלם לחברה את התשלומים כאמור עד ולא יאוחר ממועד התשלום החודשי הבא של דמי השכירות.
- השוכר מתחייב כי דו"ח רו"ח שיוגש על ידו יכלול כל פירוט שיידרש על ידי החברה ואשר יהיה נחוץ לצורך בחינתה את סכום דמי השכירות שעל השוכר לשלם מדי כל חודש שכירות.
- למען הסר כל ספק מובהר כי חובת השוכר בתשלום דמי השכירות, לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המושכר ובין אם לאו.**
- 9.3. מוסכם, כי דמי השכירות יהיו צמודים לעלייה במדד הבסיס (כהגדרתו לעיל), ויעודכנו אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יופחתו דמי השכירות.
- 9.4. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3 לעיל, מוסכם, כי בתקופת השכירות השנייה (ככל שתאושר האופציה ותמומש על ידי השוכר, בכפוף להשגת האישורים הסטטוטוריים כאמור להלן) יעודכנו דמי השכירות לתקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 5% לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בתקופת השכירות הרלבנטית שחלפה.
- כמו כן, בתחילת כל תקופת שכירות נוספת מעבר לתקופת האופציה הראשונה הנ"ל (ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור להלן), יעודכנו דמי השכירות למשך כל תקופת שכירות נוספת ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים. לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 9.5. במקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-7 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "הבנק"), בתוספת 1%.
- אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראיה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם לחברה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.

- 9.6. השוכר ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה לשלושה חודשי שכירות השטח המושכר (כולל מע"מ), צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב כנספח ג' לחוזה זה (להלן: "הערבות"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תוקפו של חוזה זה והשוכר מתחייב להאריכה, מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת. היה והשוכר לא יאריך את תוקף הערבות, כאמור, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה. מוסכם על הצדדים, מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה של החברה לעיכוב בהארכת הערבות, ומבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרת לה זכאית החברה עד פי חוזה זה ועל פי כל דין, כי החברה תהא זכאית לפיצוי בסכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מסכום הערבות, צמודים למדד בגין כל יום איחור בהארכת הערבות על ידי השוכר וזאת כפיצוי מוסכם וקבוע מראש. ככל שמימשה החברה את הערבות (כולה או חלקה) מתחייב השוכר להמציא לחברה ערבות חדשה ו/או משלימה (לפי העניין) כך שבכל עת תהא בידי החברה ערבות בסכום הנקוב לעיל.
- 9.7. מובהר בזאת, כי כל תשלום ו/או הוצאה שחלים על השוכר במסגרת חוזה זה, ולא שולמו על ידו במועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום השוכר.
- 9.8. שילמה החברה תשלום החל על השוכר, יחזיר השוכר, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, את הסכום ששולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, החל ממועד כל תשלום ועד ההחזר בפועל.
- 9.9. שילמה החברה סכום שעל פי חוזה זה, חל על השוכר, יישא השוכר גם בכל ההוצאות ו/או נזקי החברה בגין ביצוע התשלום, ובמידה ונגרם לחברה נזק בגין אי ביצוע התשלום על-ידי השוכר, ישפה השוכר את החברה על פי דרישתה בכל הסכום שחויבה החברה.

10. תקופת החוזה, קבלת אישור סטטוטורי להארכתו וסיומו

תקופת החוזה

- 10.1. חוזה זה יהא בתוקף לתקופה של כ- ארבע שנים ואחד עשר חודשים החל ממועד המסירה (כהגדרתו לעיל) [לעיל ולהלן: "תקופת השכירות הראשונה" או "תקופת השכירות"], והשוכר לא יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור.
- 10.2. אופציה לשוכר לתקופת שכירות שנייה
 בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר במלואן ובמועדן במהלך תקופת השכירות, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, השוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת של כ- 5 שנים נוספות, וזאת באמצעות מתן הודעה מראש ובכתב לחברה לא יאוחר מ-120 (מאה ועשרים) יום לפני תום תקופת השכירות [להלן: "תקופת השכירות השנייה"].

10.3. אופציה לחברה לתקופת/ות שכירות נוספת/ות

בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, החברה תהא רשאית, ככל שהשוכר יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות השנייה לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, של כ- 5 שנים נוספות כל אחת, ועד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה (להלן: "תקופת/ות השכירות הנוספת/ות").

תחולת הוראות החוזה ותנאיו

10.3.1. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונו, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות השנייה וכן גם על כל תקופת שכירות נוספת – ככל ומומשו על ידי השוכר ו/או החברה, לפי העניין, כאמור לעיל - לרבות הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת השוכר לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

10.3.2. מוסכם במפורש, כי על תקופת השכירות השנייה וכן על כל תקופת שכירות נוספת יחולו הוראות סעיף 9 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

קבלת אישור סטטוטורי להארכת תקופת השכירות

10.4. מובהר, כי הארכת תקופת השכירות בהתאם לאופציות המוקנות לשוכר ולחברה כאמור בסעיפים 10.2 ו-10.3 לעיל (להלן: "האופציות להארכה") טעונה אישור של מליאת מועצת העיר, הכל כמפורט להלן:

10.4.1. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) השכרת מקרקעין לתקופה העולה על 5 שנים (ובכלל זה מתן אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות מעבר ל-5 שנים ומתן האופציה לחברה להארכת תקופת השכירות עד תקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים) טעונה קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר פתח תקווה, ברוב קולות חבריה (לעיל ולהלן: "אישור מועצת העיר").

10.4.2. מובהר, כי העירייה הוכרזה כ"עירייה איתנה", לפי החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 135), תשע"ד 2014 מיום 10.2.2014 (להלן: "התיקון לפקודת העיריות"), וכי במועד חתימת חוזה זה הכרזת העירייה כ"איתנה", כאמור לעיל, הנה בתוקף. החברה תפעל כמיטב יכולתה לקבל אישור מועצת העיר לאופציות להארכה המוקנות לשוכר ולחברה.

10.4.3. מובהר, כי לפי התיקון לפקודת העיריות, לא נדרש אישור שר הפנים לצורך אישור האופציות להארכה. על אף האמור לעיל, ככל וייקבע ע"י שר הפנים (או מי המוסמך מטעמו) כי נדרש אישורו, יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המתחייבים, גם לגבי אישור שר הפנים כאמור.

10.4.4. השוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שמועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל) לא תאשר את האופציות להארכה (כהגדרתן לעיל) ובמקרה כאמור יסתיים חוזה זה בתום תקופת השכירות הראשונה.

סיום החוזה

- 10.5. עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את השטח המושכר וימסור אותו לידי החברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר. במועד האמור ימציא השוכר לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה המוטלים עליו לפי סעיף 5 לעיל.
- 10.6. השוכר אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לשטח המושכר או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.
- 10.7. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה השוכר לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומיידה בזה את כוחה, להיכנס לשטח המושכר בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.
- מוסכם ומותנה במפורש, כי תנאי זה הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, וידוע לשוכר כי החברה הסכימה ליתן לו זכות שכירות בשטח המושכר אך ורק בכפוף לסעיף זה.
- 10.8. ככל והשוכר לא יפנה את השטח המושכר כנדרש בסעיפים 10.5 – 10.7 לעיל, תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי השוכר לצורך הפעלת השטח המושכר (להלן: "הציוד") הנמצאים בו וערכם ייקבע על ידי שמאי אשר ימונה על ידי החברה לצורך זה. מיטלטלין פסידים (מתכלים), תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, למכור, ושאר הציוד יוחזר לשוכר בכפוף לזכות החברה לגבות מהם כל סכום המגיע לה מאת השוכר, לרבות שכר טרחת השמאי. למען הסר ספק, החברה לא תישא בכל נזק ו/או הפסד מכל סוג שהוא שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו בשל פינוי כאמור.

11. אי רכישת ציוד קיים

השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי בתום תקופת השכירות החברה ו/או העירייה לא ירכשו ממנו את הציוד שבשטח המושכר ולא יחייבו את השוכר הבא אחריו, לרכוש את הציוד הנ"ל, והוא לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או תשלום ו/או החזר השקעות בגין השקעותיו בשטח המושכר ו/או בגין כל הוצאה אחרת.

12. עבודות התאמה והתארגנות בשטח המושכר

- 12.1. השוכר יעביר לאישור החברה, עד ולא יאוחר מ-30 יום לאחר הודעת החברה על זכייתו במכרז, את פרוגרמת עבודות ההתאמה שהוא מתכוון לבצע ולוחות זמנים לביצועם. השוכר לא יהא רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטח המושכר ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.
- 12.2. החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה של השטח המושכר על פי כל דין ועל פי תוכניות עבודות ההתאמה שהגיש, כפי שאושרו בכתב על ידי החברה. ביצוע עבודות ההתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה לשוכר להפעיל את השטח המושכר.
- 12.3. מודגש, כי השוכר לא יהא רשאי לקבל חזקה בשטח המושכר ולהתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בטרם העביר לחברה את כל אישורי קיום הביטוחים הנדרשים, בהתאם להוראות נספח ב' ו-ב'.
- 12.4. עבודות ההתאמה יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה.

12.5. השוכר מתחייב לקבל רישיון עסק, להשלים את עבודות ההתאמה ולהתחיל להפעיל את העסק בתוך **90 יום** ממועד קבלת החזקה בשטח המושכר (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"). במקרה בו לא יקבל השוכר את רישיון העסק בפועל בתוך המועד הנ"ל השוכר יציג לחברה אישור מהעירייה כי הגיש בקשה לקבלת רישיון עסק, אך **מודגש, כי השוכר לא יוכל להפעיל את העסק בשטח המושכר ללא קבלת רישיון עסק.**

השוכר יהא רשאי להפעיל את השטח המושכר עם השלמת עבודות ההתאמה על-ידו, גם לפני תום תקופת ההתארגנות כהגדרתה לעיל, ובלבד שקיבל רישיון עסק וקיבל את אישור החברה להתחלת הפעלת העסק.

12.6. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הואיל ועלות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו וכל יתר ההוצאות כמתחייב מחוזה זה נלקחו בחשבון עם הגשת הצעתו להזמנה, הרי שהוא לא יהא זכאי לכל החזר, פיצוי ו/או שיפוי מן החברה ו/או מן העירייה, ולא מהשוכר שיבוא אחריו בגין ביצוע שיפוף ו/או יתר ההשקעות בשטח המושכר כאמור, לרבות בגין עבודות שיידרשו ויבוצעו על ידו לצורך קבלת רישיון עסק.

12.7. מוסכם בין הצדדים, כי עם סיומו של חוזה זה וסיום הפעלת השטח המושכר מכוחו על ידי השוכר, ייוותרו עבודות ההתאמה שבוצעו על ידי השוכר בשטח המושכר, והשוכר לא יהא רשאי לשנותם ו/או לפרקם. כמו כן מוסכם, כי השוכר לא יהא זכאי לקבל מן החברה תמורה כלשהי, כספית או אחרת, בגינם, והינו מוותר בזאת על כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, שקיימת לו, ככל שקיימת בשינויים ובתוספות האמורים.

12.8. השוכר מתחייב, לצורך ביצוע העבודות כאמור, לקבל מראש, על אחריותו, על חשבונו ועל הוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע עבודות ההתאמה ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע העבודות לעיל.

12.9. למען הסר ספק, יובהר, כי השוכר לא יהיה רשאי לבצע במבנה השטח המושכר שינויים כלשהם לרבות שינויים מבניים ו/או קונסטרוקטיביים. כמו כן, לא יהיה רשאי השוכר לעשות כל שינוי אחר בשטח מעבר לעבודות ההתאמה שאושרו על ידי החברה, אלא אם קיבל את אישורה של החברה מראש ובכתב.

13. הפרות וסעדים

13.1. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5.1-5.3, 6.1, 7.1, 9, 10, 12.9 הנן תניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מהיקף ההתקשרות לפי חוזה זה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל ומזכויות החברה על פי ההזמנה, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר יסרב לקבל את השטח המושכר במועד המסירה ו/או לא יפעיל אותו תוך 90 ימים ממועד המסירה תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) צמודים למדד הבסיס, לכל יום פיגור, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

- 13.3. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיפים קטנים 13.1 ו- 13.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע לשוכר, אם יגיע, ו/או לגבותם מהשוכר בכל דרך חוקית אחרת.
- 13.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13.1 ו- 13.2 לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך, על פי חוזה זה ועל פי כל דין:
- א. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי השוכר, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.
 - ב. מונה לנכסי השוכר, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
 - ג. השוכר קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהשוכר הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שיזם פניה לנושיו למען יקבל אורכה או פשרה או למען הסדר איתם על פי סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.
 - ד. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של השוכר אינה נכונה או כי לא גילה לחברה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום איתו על חוזה זה.
 - ה. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר הסתלק מביצוע החוזה.
 - ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכיייה בהזמנה ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.
 - ז. השוכר הפר הוראה כלשהי של החוזה וההפרה לא תוקנה בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שנשלחה לשוכר על ידי החברה.
- 13.5. הפר השוכר חוזה זה תהא החברה זכאית לכל סעד ותרופה על פי חוזה זה, ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהא החברה זכאית לבטל את החוזה, לדרוש את סילוק ידו של השוכר מהשטח המושכר, לתבוע מהשוכר פיצויים על הפרת החוזה והנזקים שנגרמו לה עקב כך ולחלט את הערבות.
- 13.6. החליטה החברה לבטל את החוזה תיתן החברה לשוכר הודעה על כך בכתב (להלן: **"הודעת הביטול"**).
- 13.7. עם קבלת ההודעה יהא השוכר חייב לפנות מיידית את השטח המושכר ולמסור את החזקה בו לידי החברה. השוכר לא יעכב את מסירת החזקה בשטח המושכר לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים.
- 13.8. תפסה החברה את השטח המושכר, ויהיו בו ציוד או מתקנים של השוכר, תהא החברה זכאית לדרוש מהשוכר לסלק מהשטח המושכר את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית השוכר לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון השוכר, לסלק מהשטח המושכר לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

13.9. כל תשלום המגיע לחברה מאת השוכר לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלומו יישא ריבית בגובה הריבית החריגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו לעיל, בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת מהמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום ועד למועד פירעונו בפועל. כל סכום שייגבה מהשוכר על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.

13.10. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

14. יחסי הצדדים

14.1. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים בין השוכר לבין החברה יחשב השוכר כקבלן עצמאי ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין החברה ו/או העירייה לבין השוכר.

14.2. הצדדים קובעים בזה כי עובדי השוכר ו/או כל גורם אחר מטעם השוכר הינם עובדי השוכר בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

15. שונות

15.1. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.

15.2. לשוכר לא תהא זכות עיכבון בשטח המושכר ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ולא תהא לשוכר זכות קיזוז מכל סכום שהוא, שעליו לשלם לחברה מכוח חוזה זה.

15.3. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע לשוכר כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.

15.4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

15.5. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

#חתימות הצדדים הנן בנספח החתימות בעמוד האחרון להסכם #

נספח א' – תשריט

תמונה	מאריך	תיאור
	26.08.2022	התחנה
		ליקוח
		אמצעים
		קונסטרוקציה
		גבול פרטים
מבצע	מבצע	מבצע הישיר
מחברת	מחברת	מחברת הישירה
מחברת	מחברת	מחברת הישירה
מחברת	מחברת	מחברת הישירה
מחברת	מחברת	מחברת הישירה
מחברת	מחברת	מחברת הישירה
מחברת	מחברת	מחברת הישירה
מחברת	מחברת	מחברת הישירה

קיר קיים	
קיר מתוכנן	
גימטריה בטון חרושה	
הוספת בריכת	

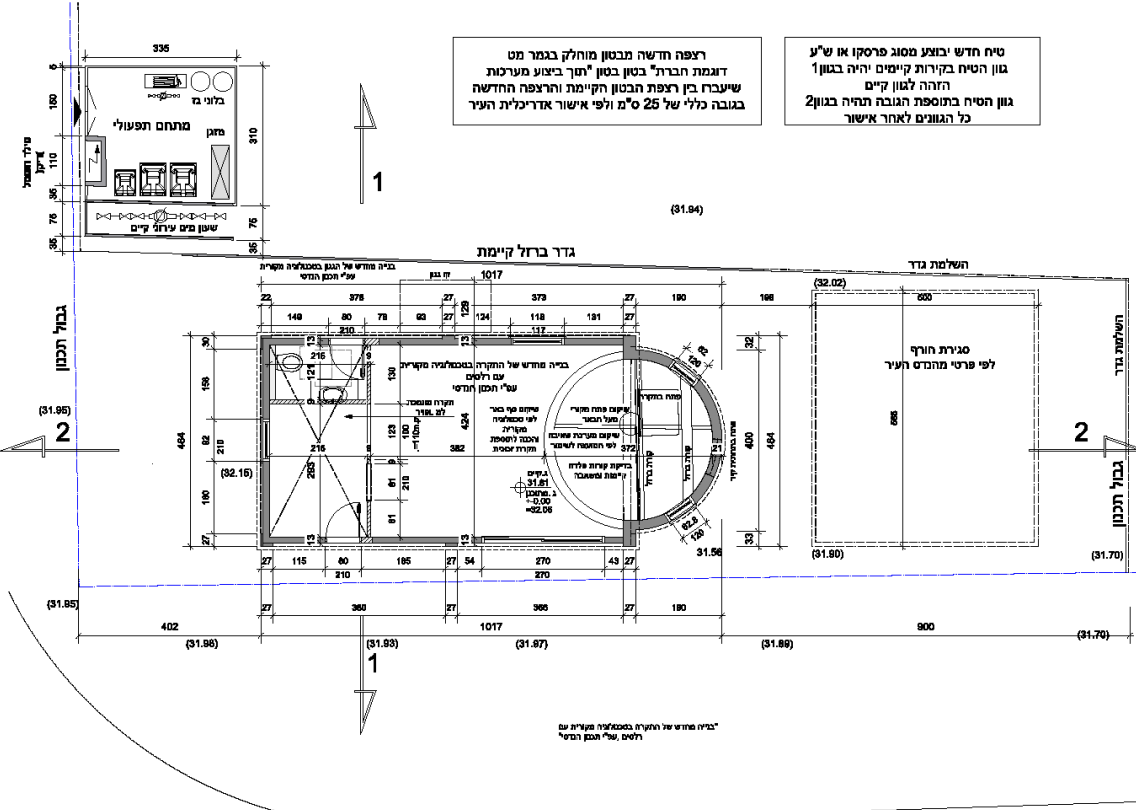
פרטים
בית הבאר
רחוב שחם
פנתה תקוה

עבודה

מאריך	08.08.2022	ק"מ	1:20
מאתר	26.08.2022	מס' גיבוי	3
מבצע		קודם	למחצית הכתוב

חנה אפרת
אדריכלות ועיצוב פנים
 חברה בנין ו אדריכלות
 תל-אביב 0495940-03
 תל-אביב 0495940-04
 חנה.אפרת@gmail.com

המבצע מוצג לשימוש בלבד. כל הפרטים הם לציור בלבד. אין להשתמש בפרטים אלו לצורך בניית התוכנית. על אחריות המחברת והמבצע.



רצפה חדשה מבטון מחולק בכמר מט דוגמת חברת" בטון יתוך ביצוע מערכות שיעברו בין רצפת הבטון הקיימת ורצפת החדשה בגובה כללי של 25 ס"מ ולפי אישור אדריכלית העיר

טיח חדש יבוצע מסוג פרסקו או ש"ע גון הטיח בקירות קיימים יהיה בגון 1 הזהה לגון קיים גון הטיח בתוספת הגובה תהיה בגון 2 כל הגוונים לאחר אישור

"בניה מחדש של התקרת הבטון הקיימת עם רישום, ע"י הנג הנדסה"

נספח ב' - נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות בנכס :

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות בנכס והיה ותבוצענה עבודות כלשהן בנכס, על

ידי הזוכה או על ידי מי מטעם הזוכה, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על הזוכה להמציא לידי החברה את אישור עריכת ביטוח עבודות הזוכה המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב' 1** ("אישור ביטוח עבודות הזוכה" ו-"ביטוח עבודות הזוכה", בהתאמה) חתום בידי מבטח הזוכה. המצאת אישור ביטוח עבודות הזוכה כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן בנכס, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן הזוכה ביצוע עבודות בנכס, היה ואישור ביטוח עבודות הזוכה לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

על אף האמור לעיל, בעבודות בנכס שערך אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי הזוכה שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של הזוכה כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של הזוכה כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2. ביטוחי קבע :

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על הזוכה לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן :

2.1.1. ביטוח תכולת הנכס וכל רכוש אחר המובא לנכס או לבניין על ידי או עבור הזוכה (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו על ידי הזוכה או ע"י החברה, עבור הזוכה ו/או שמומנו על ידי החברה, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכויות וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעם החברה וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי הזוכה, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת הזוכה בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות הזוכה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לכלול את החברה כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי הזוכה, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות הזוכה על פי פקודת הנוזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי הזוכה בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את החברה כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי הזוכה.

¹ . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

- 2.1.4. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של הזוכה [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטוח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או לנכס או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבטוחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של הזוכה עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי החברה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעם החברה וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הזוכה, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת הזוכה בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה על הזוכה להמציא לידי החברה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בנכס או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם לנכס (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטוחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספת ב'2 ("אישור ביטוחי הקבע של הזוכה" ו-"ביטוחי הקבע של הזוכה", בהתאמה) חתום בידי מבטח הזוכה. המצאת אישור ביטוחי הקבע של הזוכה הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה בנכס או להכנסת נכסים כלשהם לנכס (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטוחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן הזוכה את קבלת החזקה בנכס או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.
- 2.3. לזוכה הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי הזוכה בקשר עם הנכס, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ומי מהבאים מטעמה, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי הזוכה, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.5. על הזוכה לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטוח על-פיהם.
- 2.6. הזוכה פוטר את החברה והבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי הזוכה, מאחריות בגין נזק שלב הרשות הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל הזוכה לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות הזוכה, לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלב הרשות הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של הזוכה, על הזוכה להפקיד בידי החברה את אישור ביטוחי הקבע של הזוכה בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על הזוכה לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של הזוכה במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 2.8. בכל פעם שמבטח הזוכה יודיע לחברה, כי מי מביטוחי הקבע של הזוכה עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על הזוכה לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות הזוכה על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על הזוכה. על הזוכה לקיים את כל התחייבויות הזוכה על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהזוכה ביצוע עבודות, קבלת החזקה בנכס, הכנסת נכסים לנכס או פתיחת עסקו בנכס בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. לחברה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי הזוכה, ועל הזוכה לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות הזוכה כאמור בהסכם זה. זכות החברה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על הזוכה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

- 2.11. על הזוכה למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי הזוכה, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של הזוכה יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הזוכה שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של הזוכה לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את הזוכה ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לב הרשות לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. על החברה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או בנכס בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי הזוכה. חוק השומרים, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.14.1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 2,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את הזוכה בגין אחריות שתוטל על הזוכה עקב מעשה או מחדל של החברה וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 2.14.2. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החברה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את הזוכה היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי הזוכה נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החברה.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>							
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*			
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם: ההזוכה: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> הזוכה <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר	ת.ז.ח.פ. 5100044449	ת.ז.ח.פ.	שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה
מען הסיבים 47, פתח תקווה	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען	מען		ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	מען הסיבים 47, פתח תקווה
כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):							
גניבה ופריצה					כלול		
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים					יש לעדכן סכומים		
308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, הזוכהים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)							ש
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)							
313 (כיסוי בגין נזקי טבע)							

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 318 - (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש				בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					רכוש בהעברה פינוי הריסות
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	ש			יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור האישור 328 ראשוניות)	ש		20,000,000						אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):									
074- שיפוצים									
ביטול שינוי הפוליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור :									
המבטח :									

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.								
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*				
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: <input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: הפעלת שרותי מזנון וקפטריה באולם הספורט נאות שמיר	<input type="checkbox"/> עירייה <input type="checkbox"/> הזוכה <input type="checkbox"/> זכיין <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____				
ת.ז.ח.פ. 5100044449	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.						
מען	מען	מען						
הסיבים 47, פתח תקווה	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.							
כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיב י)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיב י)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מ	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
רכוש							ש	308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, הזוכהים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושווד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	הנפקת	תאריך	האישור						
										אובדן תוצאתי
				נה						צד ג'
				נה		4,000,000				
				נה		20,000,000				אחריות מעבידים
						1,000,000				חבות המוצר
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):</p> <p>096 – שכירויות והשכרות</p> <p>041 שירותי הסעדה/ חדרי אוכל/ קייטרינג</p> <p>ביטול / שינוי פוליסה</p> <p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול</p> <p>תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**</p> <p>תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**</p> <p>חתימת האישור</p> <p>המבטח:</p>										

נספח ג'

נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
רחוב הסיבים 47, פתח תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), להבטחת כל התחייבויות המבקשים על פי חוזה השכירות מיום _____ שנכרת ביניכם לבין המבקשים **במסגרת מכרז מס' _____ בקשר למושכר המצוי ברחוב השחם 34 בפתח תקווה.**

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

במכתבו זה :

"מדד" - משמעו מדד המחירים הכללי לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן :

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן - "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ היינו _____ נקודות (להלן - "המדד היסודי") יהיו הפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

דרישה שתגיע לסניפינו באמצעות הפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי ערבות זו, ולא תענה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל (להלן: "המועד הקובע").

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

נספח ד'

הודעה על מועד מסירת החזקה

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון: הודעה על מועד מסירת חזקה – חוזה שכירות מיום _____ (מכרז מס' _____)

1. בהתאם להוראות חוזה השכירות שבנדון, הננו להודיעכם כי מועד מסירת החזקה בשטח המושכר נקבע ליום _____ (להלן: "מועד מסירת החזקה").
2. הנכם מתבקשים להשלים את כל התחייבויותיכם בהתאם להוראות החוזה עד למועד מסירת החזקה בשטח המושכר וכתנאי למסירת החזקה.
3. הנכם מתבקשים לאשר קבלת ההודעה, במקום המיועד לכך מטה.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

אישור השוכר

הנני לאשר קבלת ההודעה בדבר מועד מסירת החזקה הנקוב לעיל.

חתימת השוכר

נספח ה'
כתב התחייבות של שוכר משנה

תאריך: _____

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
(להלן: "המשכירה")

א.ג.ג,

הנדון: כתב התחייבות שוכר משנה

1. אנו הח"מ, _____ ח.פ. _____, מרח' _____ (להלן: "שוכר המשנה") מבקשים מכס בזאת את אישורכם לשכור בשכירות משנה מאת _____ ח.פ. _____ (להלן: "השוכר הראשי") את השטח המושכר על ידו על פי הסכם מיום _____ שנחתם ביניכם לבין השוכר הראשי (להלן: "הסכם השכירות המקורי") המצורף **כנספח א'** לכתב התחייבות זה, המסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם השכירות המקורי (להלן: "השטח המושכר"), וזאת לצורך הפעלתו בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה בהסכם השכירות המקורי).
2. הננו מאשרים בזאת כי נוסח הסכם השכירות המקורי הוצג לנו וכי ההתחייבויות הכלולות בו ידועות לנו ומקובלות עלינו במלואן וללא כל סייג.
3. הרינו מתחייבים בזאת למלא אחר כל הוראות הסכם השכירות המקורי ולחבויות החלות על השוכר בהתאם להסכם השכירות המקורי וכי אין ולא תהיינה לנו זכויות בשטח המושכר שאינן מכס זכויות השוכר הראשי על פי הסכם השכירות המקורי. הננו מתחייבים שלא לבצע כל פעולה ו/או מחדל שיהיה בהם כדי לגרום להפרתו של הסכם השכירות המקורי מצד השוכר הראשי ו/או מצדנו.
4. מובהר כי הפרה אשר בעטיה יבוטל הסכם השכירות הראשי אף תביא לסיומה של זכות השימוש שלנו בשטח המושכר ולא תהיה לנו כל טענה כנגד המשכירה בעניין זה. הרינו מתחייבים בזאת לפנות את השטח המושכר בתום תקופת השכירות לפי הסכם השכירות המקורי ו/או בכל מקרה אחר בו יגיע הסכם השכירות המקורי לידי סיום, מכל סיבה שהיא, והכל בהתאם להוראות הפיננסי הקבועות בהסכם השכירות המקורי.
5. כל הפרה של כתב התחייבות זה ו/או של הסכם השכירות המקורי ביחס לשטח המושכר, על ידי שוכר המשנה תקנה לכם במישרין את כל הסעדים ו/או התרופות ו/או הזכויות העומדים לרשותכם כנגדנו על פי כתב התחייבות זה ו/או על פי הסכם השכירות המקורי ולכל הסעדים הקבועים בכל דין.
6. השוכר הראשי ושוכר המשנה מצהירים בזאת במפורש, כי היה וקיים ו/או יקום בעתיד חוב כלשהו של השוכר הראשי ו/או שוכר המשנה ו/או של מי מהם כלפי צד שלישי (לרבות עירייה או כל רשות אחרת ו/או כל צד ג' שהוא) הקשור לשטח המושכר ו/או בתקופת השכירות של מי מהם בשטח המושכר, הרי שבכל מקרה יחובו השוכר הראשי ו/או שוכר המשנה בחוב. בכל מקרה, המשכירה תהא פטורה מכל תשלום הנוגע לחובות אלו כאמור, וכי לשוכר הראשי ו/או לשוכר המשנה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה בעניין זה.
7. מובהר, כי השוכר הראשי יוותר אחראי כלפי המשכירה לכל התחייבויותיו לפי הסכם השכירות המקורי ואין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר הראשי.

שוכר המשנה

אישור עו"ד שוכר המשנה:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי שוכר המשנה, _____ ח.פ. _____, הוא תאגיד קיים ופועל וכי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בכתב זה על פי מסמכי ההתאגדות שלו; כי החתימות דלעיל הן חתימותיהם של _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ המוסמכים לחייב את שוכר המשנה בחתימתם.

עו"ד, _____

אישור השוכר הראשי:

אנו מסכימים לאמור לעיל ומצהירים כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויותינו על פי חוזה השכירות מיום _____.

השוכר הראשי

אישור עו"ד השוכר הראשי:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי השוכר הראשי, _____ ח.פ. _____, הוא תאגיד קיים ופועל וכי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בכתב זה על פי מסמכי ההתאגדות שלו; כי החתימות דלעיל הן חתימותיהם של _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ המוסמכים לחייב את השוכר הראשי בחתימתם.

עו"ד, _____

אישור המשכירה:

הרינו מאשרים לשוכר הראשי להשכיר את השטח המושכר בשכירות משנה לשוכר המשנה, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

המשכיר

נספח ו' - תכנית הפעלה

[תצורף בהמשך בהתאם להצעת הזוכה ובכפוף לאישורה על ידי החברה]

נספח ז'

בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד

בנק

סניף

("הבנק")

תאריך:

מספר חשבון	סוג חשבון	סניף	בנק
קוד המוסד (המיטב)		אסמכתא/מיס מזהה של הלקוח אצל המוטב (ככל שקיים)	
24003			
שם המוסד (המוטב) החברה לפיהוח פחה תקווה בע"מ			

הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

או -

הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות:

תקרת סכום החיוב - ₪ _____

מועד פקיעת תוקף ההרשאה - ביום _____

אם יישלחו על ידי המוטב חיובים שאינם עומדים בהגבלות שקבע הלקוח, הם יוחזרו על ידי הבנק, על כל המשמעויות הכרוכות בכך.

לתשומת לבכם: אי סימון אחת מהחלופות המוצגות לעיל, משמעה בחירה בהרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

1. אנו הח"מ _____ מסי זהות/ ח.פ. _____ ("הלקוחות")
שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק

מבקשים בזה לחקים בחשבונו הנייל ("החשבון") הרשאה לחיוב חשבונו, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם ע"י המוטב באמצעות קוד המוסד, בכפוף למגבלות שסומנו לעיל (ככל שסומנו).

2. כמו כן יחולו ההוראות הבאות:

- א. עלינו לקבל מהמוטב את הפרטים הנדרשים למילוי הבקשה להקמת ההרשאה לחיוב החשבון.
- ב. הרשאה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה בכתב מאתנו לבנק שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה לבנק, וכן ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
- ג. נהיה רשאים לבטל חיוב מסוים, ובלבד שהודעה על כך תימסר על ידנו בכתב לבנק, לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר מועד החיוב. ככל שהודעת הביטול ניתנה לאחר מועד החיוב, הזיכוי ייעשה בערך יום מתן הודעת הביטול.
- ד. נהיה רשאים לדרוש מהבנק, בהודעה בכתב, לבטל חיוב, אם החיוב אינו תואם את מועד פקיעת התוקף שנקבע בהרשאה, או את הסכומים שנקבעו בהרשאה, אם נקבעו.
- ה. הבנק אינו אחראי בכל הנוגע לעסקה שבינינו לבין המוטב.
- ו. הרשאה שלא יעשה בה שימוש במושך תקופה של 24 חודשים ממועד החיוב האחרון, בטלה.
- ז. אם תענו לבקשותנו, הבנק יפעל בהתאם להוראות הרשאה זו, בכפוף להוראות כל דין והסכם שבינינו לבין הבנק.
- ח. הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בהרשאה זו, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.

3. אנו מסכימים שבקשה זו תוגש לבנק ע"י המוטב

חתימת הלקוחות

לידיעתכם: ניתן להגיש את הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון גם באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, ללא צורך בהגעה לסניף.

נספח חתימות לחוזה השכירות

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום ____ לחודש ____ שנת 2024

חוזה מספר 14/2024

ולראיה באנו על החתום:

השוכר

א י ש ו ר (יש להחתים במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ וכן
מנהלי _____ (להלן: "השוכר") אשר חתמו על חוזה זו
בצירוף חותמת השוכר מחייבות את השוכר בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

חתימת עו"ד/רו"ח

תאריך

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ